

## 上海实业发展股份有限公司非公开发行股票购买资产暨重大关联交易报告书(草案)

(上接 D35 版)

## 利润表主要数据

项目	单位:元			
	2007年1至6月	2006年	2005年	2004年
营业收入	228,712.89	506,470.04	507,070.06	3,397,159.70
营业成本	-	-	-	3,097,656.00
营业利润	426,256.32	81,420.05	-211,194.65	-431,698.16
利润总额	430,603.32	80,436.55	-215,307.78	-425,654.88
净利润	438,498.37	-46,964.79	-215,307.78	-425,654.88
归属于母公司所有者的净利润	-	-	-	-

(2) 评估结果

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070379044 号评估报告,上海皇冠房地产有限公司 40% 股权的评估值为 8,365,546.11 元。

(三) 向置业集团收购的非现金资产

1. 上海上实南开地产有限公司 100% 股权  
上海上实南开地产有限公司为成立于 1996 年 4 月 5 日的外商投资企业,注册资本为美元 2,690 万元,注册地为上海市海潮路 104-108 号,主要办公地点为上海市海潮路 104-108 号,法定代表人杨云中。截至 2007 年 6 月 30 日,置业集团持有该公司 100% 股权。本次交易完成后,上实发展将持有 100% 股权。公司主要从事住宅建设经营、房地产咨询、物业管理。

该公司过去几年主要负责美丽园、制造局路地块内上实华苑、黄浦新苑的开发,目前已基本销售完毕。

目前该公司将主要负责北京工体三号 A 座项目。公司已与北京中基签订了《商品房预售合同》,约定北京中基向南开地产预售位于北京市东城区工体西路 3 号楼楼的全部 21 层地上建筑。

(1) 项目基本资料

公司名称	上海上实南开地产有限公司
项目名称	北京工体三号 A 座项目
项目位置	北京市东城区工体西路 3 号,东至工人体育场,南至工人体育场南路,西至德胜门/东二环,北至工人体育场
项目规划	三里屯区域内标志性的超高端酒店式公寓
总投资(万元)	5899
建设周期	2007 年全年
销售周期	2008 年起经营

(2) 项目规划情况

占地面积(平方米)(含 8 亩)	6,891
总建筑面积(平方米)	25,305
地上建筑面积(平方米)	25,305
其中:住宅建筑面积(平方米)	22,066
商业建筑面积	3,810
地下车位(个)	50

(3) 主要财务数据

公司近三年一期财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1497 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

## 资产负债表主要数据

项目	单位:元			
	2007-6-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计	637,672,463.17	515,747,295.63	288,302,473.22	569,166,728.74
非流动资产合计	321,848.99	499,946.14	742,943.17	225,506.98
资产总计	637,994,302.16	516,247,265.67	289,135,416.89	576,766,235.72
流动负债合计	502,978,403.15	381,430,377.95	5,304,554.04	21,233,493.11
非流动负债合计	-	-	-	-
负债总计	502,978,403.15	381,430,377.95	5,304,554.04	21,233,493.11
归属于母公司的股东权益	-	-	-	-
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益总额	135,015,899.01	134,816,827.82	280,830,862.85	208,922,742.61

## 利润表主要数据

项目	单位:元			
	2007年1至6月	2006年	2005年	2004年
营业收入	1,608,315.00	7,851,840.00	5,063,243.00	305,703,365.00
营业成本	583,411.00	-2,315,336.00	2,712,897.82	276,498,091.57
营业利润	245,858.52	24,949,179.65	-3,225,656.67	299,085.24
利润总额	189,071.19	24,945,964.97	-101,679.76	5,031,015.24
净利润	189,071.19	24,945,964.97	-101,679.76	5,031,015.24
归属于母公司所有者的净利润	-	-	-	-

(4) 评估结果

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070374014 号评估报告,上海上实南开地产有限公司 100% 股权的评估值为 241,880,566.33 万元。

2. 上海长海房地产发展有限公司 51% 股权

上海长海房地产发展有限公司为成立于 1992 年 8 月 7 日的中外合资企业,注册资本 2,200 万美元,注册地为上海市江宁路 1078 号 6 楼,主要办公地点为上海市长寿路 468 号,法定代表人杨云中。截至 2007 年 6 月 30 日,置业集团持有该公司 51% 股权,上海中环投资开发(集团)有限公司持有 49% 股权。本次交易完成后,上实发展将持有 51% 股权,上海中环投资开发(集团)有限公司持有 49% 股权。该公司主要从事投资建造、出售、出租商品房和土地开发等,目前主要负责上海玉佛城项目的开发。该项目包括玉佛城地块和南部地块,其中玉佛城住宅小区项目已基本销售完毕。南部地块位于江宁路东、安远路北,土地面积 6333 平方米,拟建造“长海大厦”,该地块已由公司取得沪国用(批)字第 001651 号《国有土地使用证》,使用年限至 2042 年 11 月 30 日。长海大厦已取得沪建建(2007)07070517P01358 号《建设工程规划许可证》、9801PT0008D04 号《建设工程规划许可证》。

(1) 项目基本资料

公司名称	上海长海房地产发展有限公司
项目名称	上海玉佛城项目
项目位置	江宁路安远路地块(南侧南块)位于江宁路东、安远路北
项目规划	拟建造“长海大厦”,目前规划在办理中,已取得广规建字审核初步设计
总投资	44 亿元

(2) 项目规划情况

占地面积(平方米)	5,889
总建筑面积(平方米)	34,715
地上建筑面积(平方米)	27,004
其中:会所(平方米)	1,624
办公商业(平方米)	25,380
地下(平方米)	7,711
其中:车位(个)	181
容积率	4.59

(3) 主要财务数据

该公司近三年一期财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1498 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

## 资产负债表主要数据

项目	单位:元			
	2007-6-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计	319,201,928.98	227,039,136.99	238,003,871.07	283,228,213.00
非流动资产合计	404,064.23	514,376.01	310,452.48	344,760.00
资产总计	319,606,993.21	227,553,513.00	238,314,323.55	283,572,973.00
流动负债合计	194,145,666.98	101,264,981.25	111,659,257.76	143,583,620.36
非流动负债合计	86,964,526.68	86,964,526.68	86,964,526.68	86,964,526.68
负债总计	281,110,193.66	188,229,507.93	198,623,784.44	230,548,147.04
归属于母公司的股东权益	-	-	-	-
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益总额	38,456,801.55	39,324,006.07	39,690,540.11	63,024,826.96

## 利润表主要数据

项目	单位:元			
	2007年1至6月	2006年	2005年	2004年
营业收入	266,500.00	13,477,589.40	21,310,456.38	100,897,948.41
营业成本	124,602.52	8,525,877.65	12,111,598.31	86,620,135.97
营业利润	-762,630.02	-360,272.65	-23,334,286.66	9,345,987.78
利润总额	-828,204.52	-372,583.01	-23,334,286.66	9,346,481.87
净利润	-828,204.52	-372,583.01	-23,334,286.66	9,346,481.87
归属于母公司所有者的净利润	-	-	-	-

(4) 评估结果

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070388171 号评估报告,上海长海房地产发展有限公司 51% 股权的评估值为 62,058,281.36 元。

3. 上海金钟商业发展有限公司 10% 股权

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070381044 号评估报告,该部分股权的评估值为 52,131,460.51 元。  
关于该公司的具体情况请参见本章上实投资拟认购股份的非现金资产中相关描述。

4. 上海高阳宾馆有限公司 95% 股权

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070380044 号评估报告,该部分股权的评估值为 47,235,276.06 元。  
关于该公司的具体情况请参见本章上实投资拟认购股份的非现金资产中相关描述。

5. 上海皇冠房地产有限公司 60% 股权

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070379044 号评估报告,该部分股权的评估值为 12,548,319.17 元。

关于该公司的具体情况请参见本章上实投资拟认购股份的非现金资产中相关描述。

6. 上实物业管理(上海)有限公司 20% 股权

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070369045 号评估报告,该部分股权的评估值为 9,100,000.00 元。

关于该公司的具体情况请参见本章上实投资拟认购股份的非现金资产中相关描述。

7. 上海上实南开地产营销有限公司 20% 股权

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070375121 号评估报告,该部分股权的评估值为 51,385,398.78 元。

关于该公司的具体情况请参见本章上实投资拟认购股份的非现金资产中相关描述。

8. 上海上实置业有限公司 20% 股权

上海上实置业有限公司成立于 1999 年 10 月 14 日,注册资本人民币 3,000 万元,注册地为潍坊路 888 号,主要办公地点为上海市东大名路 815 号,法定代表人朱德钧。截至 2007 年 6 月 30 日,上实发展持有该公司 80% 股权,置业集团持有 20% 股权。本次交易完成后,上实发展将持有 100% 股权。该公司主要从事房地产开发经营,建筑设计,建筑材料等。

公司目前主要持有上海上实房地产有限公司 70% 股权,该公司的情况详见本章有关该公司的描述。

(1) 主要财务数据

公司近三年一期合并财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1503 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

## 合并资产负债表主要数据

项目	单位:元			
	2007-6-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计	582,984,639.62	622,115,441.64	1,333,407,429.14	981,292,693.13
非流动资产合计	53,962,894.37	1,249,511.14	27,250,407.92	2,132,982.26
资产总计	636,947,533.99	623,365,952.78	1,360,657,837.06	983,425,675.39
流动负债合计	474,746,063.15	533,664,668.10	944,213,647.43	494,332,062.45
非流动负债合计	-	-	-	300,000,000.00
负债总计	474,746,063.15	533,664,668.10	944,213,647.43	794,332,062.45
归属于母公司的股东权益	107,257,922.75	65,523,882.27	304,516,830.32	151,768,537.22
少数股东权益	34,924,538.09	24,170,601.81	111,938,569.31	46,715,042.71
股东权益总额	142,182,460.84	89,694,484.08	416,444,189.63	198,483,579.93

## 合并利润表主要数据

项目	单位:元			
	2007年1至6月	2006年	2005年	2004年
营业收入	337,721,657.00	1,094,283,589.04	1,112,991,396.00	322,940,354.53
营业成本	198,726,519.75	874,274,781.60	554,891,000.03	115,869,773.92
营业利润	87,397,504.26	-63,329,462.44	408,744,751.32	162,489,835.51
利润总额	87,654,933.14	-63,068,386.65	408,346,724.42	162,487,835.51
净利润	59,517,131.83	-79,544,271.15	274,248,686.66	108,913,085.94
归属于母公司所有者的净利润	41,734,238.88	-51,107,461.57	192,547,985.50	76,588,043.23

(2) 评估结果

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070373014 号评估报告,上海上实置业有限公司 20% 股权的评估值为 34,200,163.61 元。

9. 上海上实房地产有限公司 20% 股权

上海上实房地产有限公司成立于 2002 年 12 月 9 日,注册资本人民币 3,000 万元,注册地为上海市江阳路 526 号 507 室,主要办公地点为上海市大连路 970 号 2101 室,法定代表人卢肇。截至 2007 年 6 月 30 日,上海上实置业有限公司持有该公司 70% 股权,置业集团持有 20% 股权,上海丰盛置业发展有限公司持有 10% 股权。本次交易完成后,上海上实置业有限公司持有 70% 股权,上实发展将持有 20% 股权,上海丰盛置业发展有限公司持有 10% 股权。该公司主要从事房地产开发、经营,自有房屋租赁、物业管理,停车场经营,(涉及行政许可证的,凭许可证经营)。

公司主要负责位于上海市大连路的海上海新城的开发,目前项目仍在销售中。该项目土地总面积 85,410 平方米,公司已取得上述全部土地的《房地产权证》,且项目已取得沪建建(2004)0014 号、沪杨建(2004)0063 号、沪杨建(2004)0078 号、沪杨建(2004)0083 号、沪杨建(2005)1002021F00056 号、沪杨建(2005)1005021F00057 号、沪杨建(2006)10061230F04139 号《建设工程规划许可证》、0301YP9001D01-D10 号《建设工程规划许可证》以及杨浦房地(2004)预字 0000478 号、杨浦房地(2004)预字 0000927 号、杨浦房地(2005)预字 0000660 号、杨浦房地(2006)预字 0000371 号、杨浦房地(2007)预字 0000491 号、杨浦房地(2007)预字 0000330 号、杨浦房地(2007)预字 0000676 号《上海市商品房预售许可证》。

(1) 主要财务数据

公司近三年一期财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1507 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

## 资产负债表主要数据

项目	单位:元			
	2007-6-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计	535,305,329.54	587,398,407.59	941,292,651.10	651,669,561.60
非流动资产合计	52,563,026.92	732,454.01	1,011,260.55	908,763.65
资产总计	587,868,356.46	588,130,861.60	942,303,911.65	652,578,325.25
流动负债合计	474,256,668.10	531,530,041.15	947,115,386.61	214,251,847.60
非流动负债合计	-	-	-	300,000,000.00
负债总计	474,256,668.10	531,530,041.15	947,115,386.61	514,251,847.60
归属于母公司的股东权益	-	-	-	-
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益总额	113,601,688.36	57,138,820.45	355,128,525.04	137,716,800.65

## 利润表主要数据

项目	单位:元			
	2007年1至6月	2006年	2005年	2004年
营业收入	336,704,407.00	397,730,922.00	1,089,716,818.00	314,310,654.53
营业成本	194,735,313.03	328,136,421.64	545,004,807.04	110,069,917.74
营业利润	85,580,747.93	-128,159,945.94	406,546,071.79	160,732,684.36
利润总额	85,788,783.90	-128,238,495.15	406,148,082.89	160,730,884.36
净利润	56,462,877.91	-129,087,940.90	272,335,670.53	107,716,800.65
归属于母公司所有者的净利润	-	-	-	-

(2) 评估结果

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070372014 号评估报告,上海上实房地产有限公司 20% 股权的评估值为 40,416,942.37 元。

10. 海上海商业资产

上海上海商业资产出租物业,位于上海市杨浦区虹虹路 568 弄,可出租面积 10,300 平方米,紧邻杨浦区控江路商圈,交通便利。

本次交易实施前,置业集团拥有海上海商业资产的所有权,并持有相应《房地产权证》。

东洲评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070389045 号评估报告,海上海商业资产的价值为 359,048,647.92 元。

11. 上海实业开发有限公司 10% 股权

上实开发为成立于 1988 年 9 月 14 日的中外合资企业,注册资本为 1875 万美元,注册地为上海市漕溪北路 18